

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 日

津地方裁判所民事部

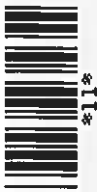
裁判所書記官 森 田 正 人

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 日 午前 9 時 50 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 3 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができません。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,030,000 2,424,000		606,000	34,737	7,443



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 松阪市中万町字栃ヶ坪 |
| | 地 | 番 | 113番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 227.22平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1	所	在	松阪市中万町字栃ヶ坪
	地	番	113番11
	地	目	宅地
	地	積	227.22平方メートル



令和7年(ヌ)第1号
令和7年3月26日受理
令和7年5月13日提出

現況調査報告書 (物件1)

津地方裁判所

執行官 永田昌宏

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 松阪市中万町字栃ヶ坪
地 番 113番11
地 目 宅地
地 積 227.22平方メートル



22

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	付近
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐	
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地位置図のとおり ☐ 地図 (法14条1項) のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 [保管開始日 平成 年 月 日]	
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(記載事項なし)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

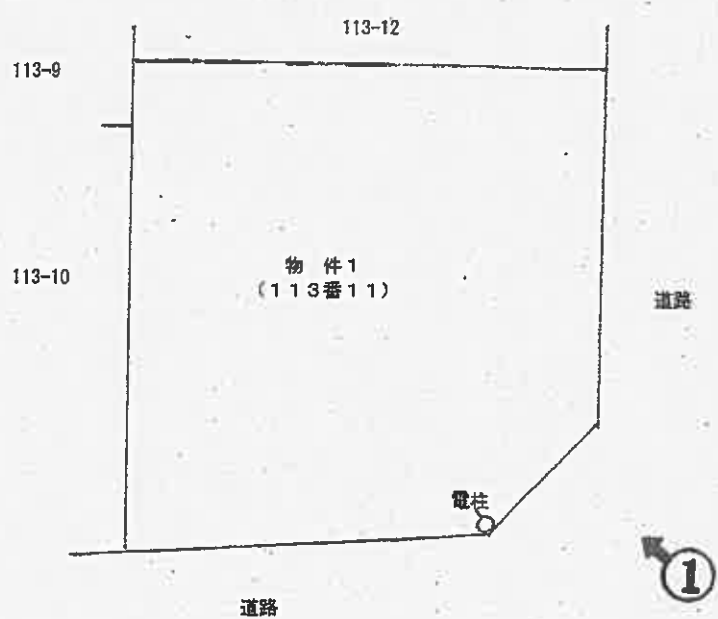
執 行 官 の 意 見

- 本件土地は、松阪市の南部に位置する団地の一区画であるが、草が生えており、全くの更地のままであって、そこには第三者の占有を徴表するようなものは何も見当たらなかった。
- 所有者に対して照会書を送付したところ、「誰にも貸していない。」との回答があった。
- 以上、物件の状況及び所有者への書面照会に対する回答から、本件土地は所有者が更地のままで管理・占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月27日 (木) 11:30-12:00	津地方法務局	地図 (公図) 等の写し、証明書等交付
7年4月3日 (木) 8:20-8:30	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年4月7日 (月) :-:	津地方裁判所	所有者大和開発株式会社に照会書送付
年月日 () :-:	(以下空白)	
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
(特記事項) ☐ 令和年月日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和年月日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



←○印写真撮影位置方向番号

土地位置図

物件: 1

①

物件
外観



(7枚目)

令和7年（ヌ）第11号	
令和7年3月31日ほか	現地調査
令和7年 4月30日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1)

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹 印

第1 評 価 額

物件 1 (土地)	金 3, 0 3 0, 0 0 0円
-----------	--------------------

－以下余白－

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

- 5 その他特別の評価条件
特になし。

ー以下余白ー

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
1	所 在	松阪市中万町字栃ヶ坪	
	地 番	1 1 3 番 1 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2 2 7.2 2 m ²	
	所 有 者	大和開発株式会社	
番号	特 記 事 項		
1	—		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 紀勢本線「相可」駅の北方約 1.3 k m（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線背後に、一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域。現状維持で推移するものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分	都市計画区域，市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件（規 模，形 状 等）	間口約 11.6m，奥行約 16m，地積 227.22 m ² （登記数量）の長方形の角地（角切あり）。概ね路面等高，地勢平坦。	
接 面 道 路	北東側幅員約 6m舗装市道中万栃ヶ坪西線及び南東側幅員約 6m舗装市道中万 13 号線（いずれも建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	概ね更地の状態にある。隣接地は戸建住宅。	
供 給 処 理 施 設 （注）	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・敷地南東の角切部に電柱あり。 ・第三者の占有を徴表するものはないと思料される。 ・明確な土壌汚染の端緒の存否は不明である。	

（注）「有」，「無」の基準については，以下のとおり。

「有」：該当施設の本管から，目的物件への引込がなされている。

「無」：該当施設の本管から，目的物件への引込がなされていない。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更地価格を下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格(円) ア×イ×ウ≒エ
1	21,600	1.03	227.22	5,050,000

ア 標準画地価格……………別紙標準画地価格決定表参照

イ 個別格差……………1.03 下記条件等

画地条件等（1.03）

・角地+3

ウ 地 積……………登記地積を採用

2. 評価額の判定

目的土地の評価額を下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

番号	更地価格（円） <1エ> ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,050,000	1.00	1.00	0.60	3,030,000

イ 占有減価率……………必要なしと判断。

ウ 市場性修正……………1.00 と判定した。

エ 競売市場修正……………評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 地形図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 地積測量図写（同上）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 6m市道に接する規模 200 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価公示価格（松阪－1）

所 在：松阪市中万町字栃ヶ坪 1 0 9 番 1 7
 価 格：21,700 円／m²
 位 置：JR 紀勢本線「相可」駅の北方道路距離約 1.8km に位置する。
 価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
 地 積：177 m²
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：北東側幅員 6m市道に接面
 用 途 指 定 等：第 2 種住居地域（指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%）
 地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円／m ² ア	時 点 修 正 イ	標 準 化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規準とした価格 円／m ²
R 7 . 1 . 1	21,700	× 99.9/100	× 100/100	× 100/100	21,600

（百円未満切捨）

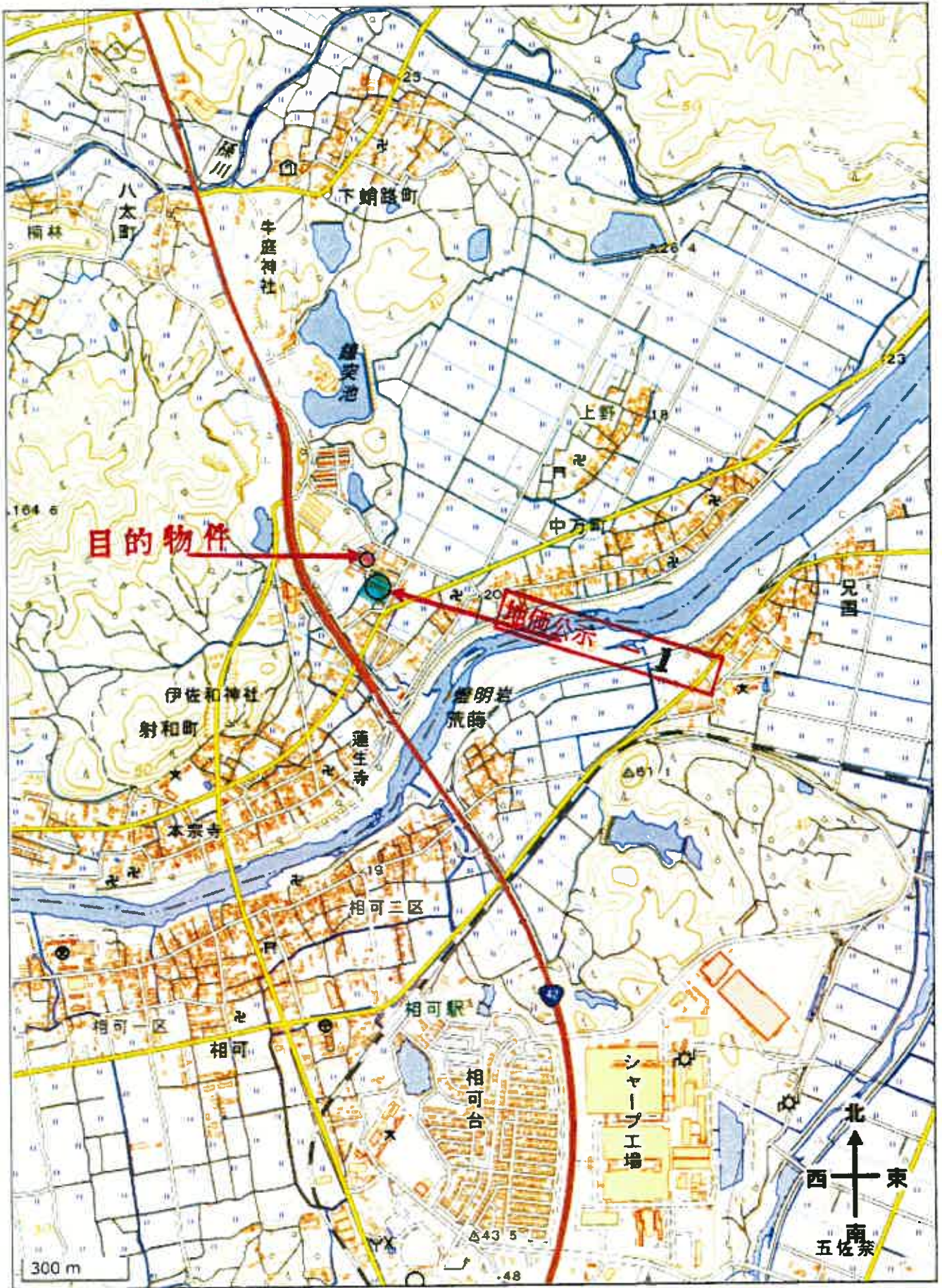
ウ 主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・100（街路条件、環境条件等を考慮）

(4) 標準価格の決定

標準画地の価格は、(3) で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、21,600 円／m²と決定した。

○標準価格 21,600 円／m²



位置図
(概略位置)



23 7

目的物件1

電柱 23 8

23 8

24 2

24 2

23 8

23 7

23 1

23

Copyright : 三重県2020

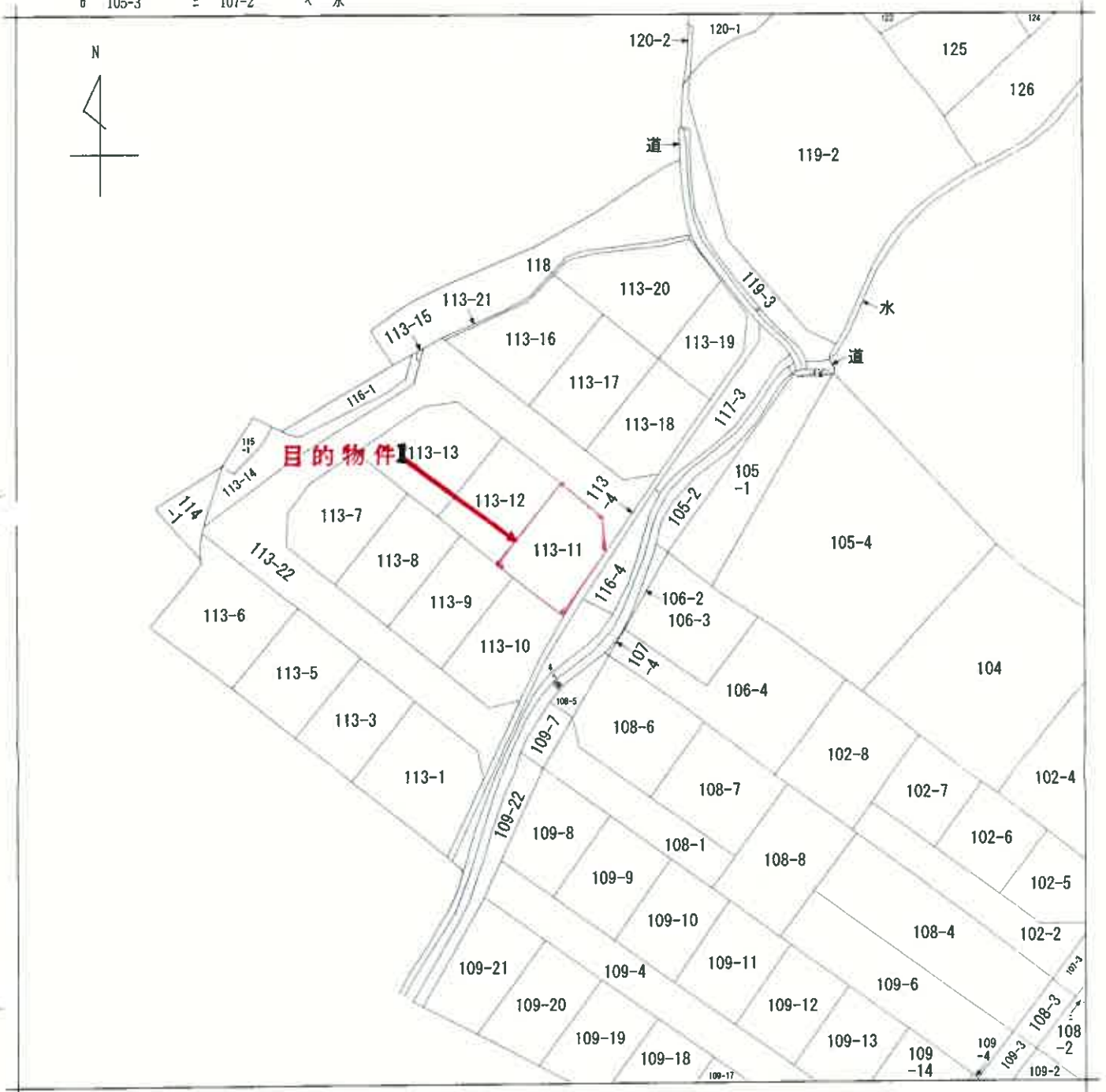
M-GISよりダウンロード

25 m

地形図
(概略)

A3サイズをA4サイズに縮小

イ 103-5 ハ 水 キ 113-2
0 105-3 ニ 107-2 ケ 水



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	松阪市中万町字栃ヶ坪				地番	113番11			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局松阪支局管轄)

令和7年3月31日

津地方法務局

請求番号：23-1

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
津地方事務所松阪支局管轄
令和7年3月31日 津地方事務所

登記官

121518

前113-1
後

番 113-22

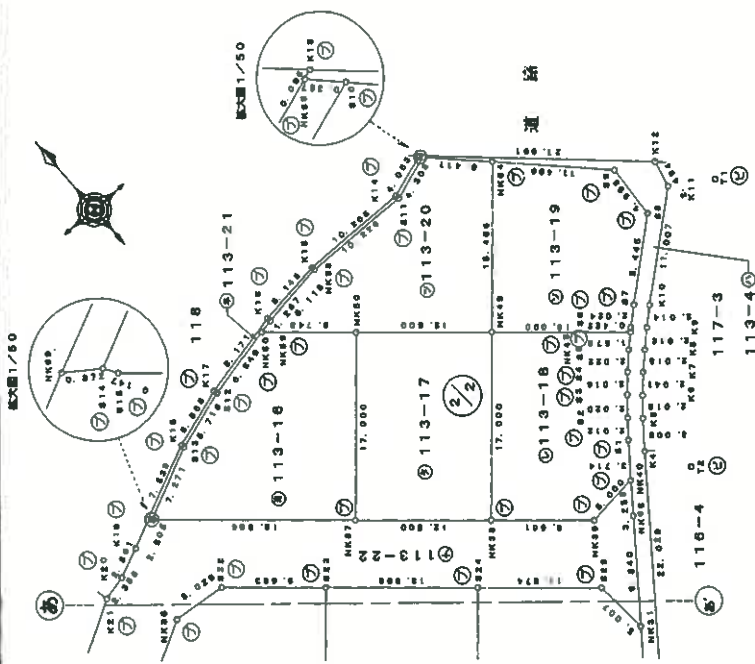
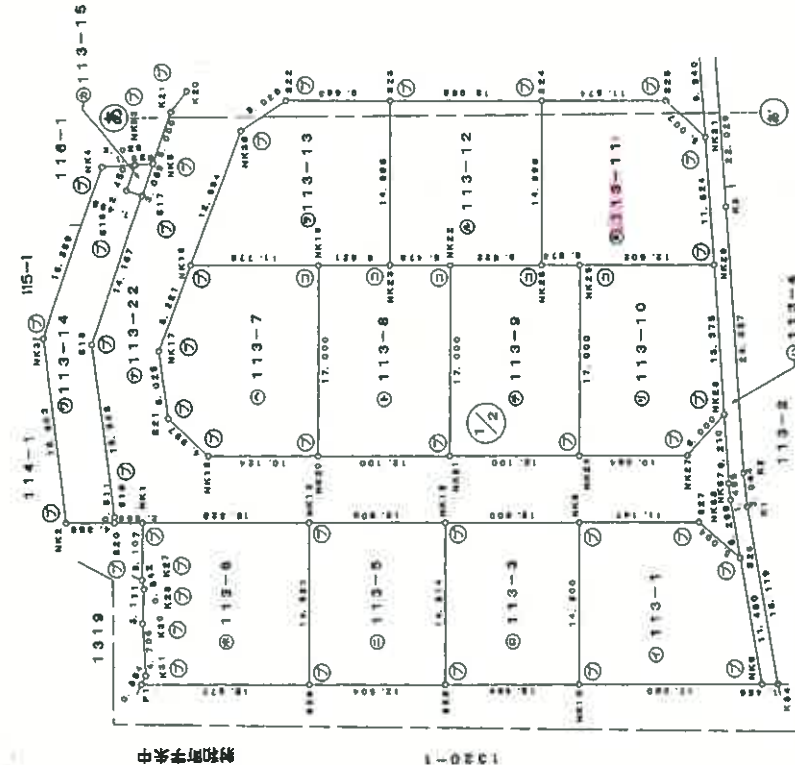
地 土地の所在

松阪市中万町字筋ヶ坪

平成 年 月 日登記

土地所在図

地積測量図 1/5



A3サイズをA4サイズに縮小

1320-4

測量点	境界線の種類	杭
①	石	金属ピン
②	コンクリート杭	
③	合成樹脂杭	
④	金属プレート	
⑤	四角管境界線	

津地方事務所
18.9.-8
登記

T2

T1



作製

18年9月3日作製

申請

縮尺 1/500

地積測量図写

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（津地方法務局松阪支局管轄）
令和7年3月31日 津地方法務局

津地方法務局
18.9.-8
登記

121520

1枚目と同様

地積測量図 3/5

1枚目と同様

113-122

番

土地の所在

松阪市中万字柄ヶ坪

① 113-6					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
S23	80.737	8.718	21.113	1282.340281	
NK13	71.729	18.206	-2.113	-161.503377	
NK1	81.747	6.803	-14.939	-1231.218433	
K27	77.882	3.267	-3.737	-291.045034	
K28	77.141	2.868	-2.649	-196.632409	
K30	74.893	0.718	-4.990	-373.716070	
K31	71.140	-2.122	-3.625	-257.882500	
P1	70.603	-2.907	10.840	767.504520	
合計				-442.213022	
合計面積				221.1065110	m ²

② 113-7					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NK19	88.618	33.839	2.199	194.870982	
NK18	96.316	24.326	-16.138	-1564.331470	
NK17	92.392	17.701	-10.488	-968.007286	
S21	87.327	14.438	-2.036	-176.193972	
NK15	82.369	16.066	8.289	682.756641	
NK20	75.752	22.727	18.774	1422.169048	
合計				-453.737057	
合計面積				226.8585335	m ²

③ 113-8					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NK19	88.618	33.839	-16.123	-1428.768014	
NK20	76.782	22.727	-1.984	-148.019408	
NK21	67.843	31.885	20.269	1375.109767	
NK22	80.710	42.986	6.905	562.145150	
NK23	84.291	38.850	-9.167	-771.852687	
合計				-411.406192	
合計面積				206.7025960	m ²

④ 113-9					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NK21	80.710	42.986	-17.561	-1417.348310	
NK22	67.843	31.885	-1.983	-132.487379	
NK24	69.296	41.043	20.269	1214.822515	
NK25	72.801	52.164	8.403	611.746803	
NK26	76.140	49.446	-9.159	-688.132120	
合計				-411.408491	
合計面積				206.7042456	m ²

⑤ 113-10					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NK28	72.801	52.164	-20.973	-1497.734973	
NK24	59.938	41.043	-3.501	-209.892370	
NK27	53.384	48.652	12.579	671.265759	
NK28	53.907	53.622	12.964	698.850348	
NK29	64.630	61.616	-1.408	-94.870840	
合計				-432.388079	
合計面積				216.1940396	m ²

⑥ 113-11					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
S24	86.493	39.244	-18.656	-1604.964101	
NK26	76.140	49.446	-7.890	-531.742600	
NK28	72.801	52.164	12.170	885.988170	
NK29	61.616	61.616	16.407	1000.384410	
NK31	73.931	68.561	6.386	472.251086	
S25	78.927	68.002	-9.317	-738.562859	
合計				-434.445901	
合計面積				227.2229806	m ²

⑦ 113-12					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NK26	76.140	49.446	16.248	1220.874720	
S24	86.493	39.244	-0.787	-68.934921	
S23	96.641	48.649	-20.364	-1960.502864	
NK23	84.291	38.850	-5.053	-476.497023	
NK22	80.710	42.986	10.586	865.203160	
合計				-419.868818	
合計面積				209.9283090	m ²

⑧ 113-13					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NK23	84.291	38.850	14.810	1248.349710	
S23	96.641	48.649	2.492	238.337372	
S22	101.964	41.342	-12.503	-1264.463092	
NK36	102.516	36.346	-16.416	-1682.886240	
NK18	96.316	24.326	-2.807	-241.461708	
NK19	88.618	33.839	13.924	1233.917032	
合計				-468.206923	
合計面積				229.1034615	m ²

作製者

年 9 月 3 日 作製

申請人

縮尺 1/

(三重県土地家屋調査士会用品)